

Số: 243 /BC-KTHT

Yên Thế, ngày 17 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng (Quy hoạch chi tiết rút gọn) Dự án: Cải tạo cửa hàng xăng dầu Bó Hạ (Petrolimex-cửa hàng số 67)

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bó Hạ và vùng phụ cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);

Căn cứ Công văn số 867/CV-CT ngày 27/6/2003 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư của công ty xăng dầu Bắc Sơn (nay là công ty xăng dầu Hà Bắc);

Căn cứ Công văn số 452/SXD-QHKT ngày 09/3/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc Hướng dẫn về tuân thủ giữa đề án quy hoạch chi tiết với đề án quy hoạch chung xây dựng;

Căn cứ Tờ trình số 198/PLXHB-QLKT ngày 16/4/2024 của Công ty Xăng dầu Hà Bắc về việc trình thẩm định và phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) dự án: Cải tạo cửa hàng xăng dầu Bó Hạ (Petrolimex-cửa hàng số 67), tỷ lệ 1/500.

Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng dự án: Cải tạo cửa hàng xăng dầu Bó Hạ (Petrolimex-cửa hàng số 67), tỷ lệ 1/500 của Công ty Xăng dầu Hà Bắc, cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG TRÌNH CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

1. Thành phần hồ sơ

- Tờ trình số 198/PLXHB-QLKT ngày 16/4/2024 của Công ty Xăng dầu Hà Bắc.
- Hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng: Thuyết minh và Bản vẽ tổng mặt bằng.
- Hồ sơ xin ý kiến cộng đồng dân cư, cơ quan đơn vị.
- Báo cáo giải trình ý kiến ngày 29/02/2024.
- Các tài liệu khác: Chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận QSDĐ,...

2. Các chỉ tiêu chính trong dự án

- a) Quy mô quy hoạch: Diện tích lập quy hoạch 821,45m².
- b) Các chỉ tiêu áp dụng: Các chỉ tiêu tính toán lấy theo tiêu chuẩn tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng.
- c) Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

	Loại đất	Diện tích (m ²)	Số tầng	Diện tích sàn (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dự án	821,45			100,0
1.1	Đất xây dựng công trình	379,0	01	379,00	46,14
1.2	Đất khuôn viên cây xanh	165,0	-	-	20,09
1.3	Đất sân, đường giao thông, HTKT, bãi đỗ xe	277,45	-	-	33,78
2	Đất hành lang giao thông	200,95			
	Tổng diện tích theo GCN QSDĐ	1.022,40			

3. Các ý kiến phòng, ban chuyên môn

- Công văn số 420/CAH-AN ngày 20/3/2024 của Công an huyện Yên Thế.
- Công văn số 30/TNMT ngày 20/3/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên Thế.
- Công văn số 932/UBND-ĐCXD ngày 11/4/2024 của UBND thị trấn Bó Hạ.
- Công văn số 710/SXD-QHKT ngày 13/3/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang.
- Công văn số 868/SNN-TL ngày 08/4/2024 của Sở Nông nghiệp và PTNT tỉnh Bắc Giang.

II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

1. Điều kiện của tổ chức tư vấn lập tổng mặt bằng

Công ty TNHH Kiến trúc VT-HOME Bắc Giang là đơn vị tổ chức tư vấn có pháp nhân, đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Điều 10 của Luật Quy hoạch, cụ thể:

- Mã số doanh nghiệp số 2400864262 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 21/5/2019.

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số HAP-00037383 ngày 13/3/2020 do Sở Xây dựng Hải Phòng cấp; trong đó lĩnh vực hoạt động Lập quy hoạch xây dựng Hạng III, phù hợp với yêu cầu của của đề án.

- Các cán bộ chủ nhiệm, chủ trì các bộ môn có chứng chỉ hành nghề theo đúng quy định.

2. Sự phù hợp về chủ trương đầu tư

Ngày 27/6/2003, Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang đã ban hành Công văn số 867/CV-CT ngày 27/6/2003 về việc chấp thuận đầu tư của Công ty xăng dầu Bắc Sơn (nay là Công ty xăng dầu Hà Bắc).

Ngày 25/11/2004, Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quyết định số 1931/QĐ-CT của về việc cho Công ty xăng dầu Bắc Sơn (nay là Công ty xăng dầu Hà Bắc) thuê đất để mở rộng cửa hàng xăng dầu Bồ Hạ.

Như vậy, việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng là cơ sở cho Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư và triển khai thực hiện dự án.

4. Vị trí, ranh giới quy hoạch tổng mặt bằng

- Vị trí khu đất: Khu đất xây dựng thuộc tổ dân phố Đồng Lều, thị trấn Bồ Hạ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

- Ranh giới nghiên cứu: Tổng diện tích lập quy hoạch: 821,45m², thuộc tổ dân phố Đồng Lều, thị trấn Bồ Hạ.

- Phía Tây Bắc: Giáp với đường ĐT 242.

- Phía Tây Nam: Giáp với vườn trồng cây lâu năm.

- Phía Đông Bắc: Giáp với đường tỉnh 292C (đoạn ngã tư Phương Đông - UBND xã Đông Sơn).

- Phía Đông Nam: Giáp với dân cư hiện trạng tổ dân phố Đồng Lều.

5. Quy mô: Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch 821,45m².

6. Tính chất: Cửa hàng kinh doanh xăng dầu.

7. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất

	Loại đất	Diện tích (m ²)	Số tầng	Diện tích sàn (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dự án	821,45			100,0
1.1	Đất xây dựng công trình	379,0	-	379,00	46,14
-	Mái che cột bơm (Diện tích mái)	272	1	272,0	33,1
-	Nhà bán hàng	107	1	107,0	13,0
1.2	Đất khuôn viên cây xanh	165,0	-	-	20,09
1.3	Đất sân, đường giao thông, HTKT, bãi đỗ xe	277,45	-	-	33,78
2	Đất hành lang giao thông	200,95			
	Tổng diện tích theo GCN QSDĐ	1.022,40			

8. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Trên cơ sở điều kiện địa hình tự nhiên và tính chất của khu vực lập quy hoạch tổng mặt bằng, các khu chức năng và các công trình kiến trúc được bố trí như sau:

- Hướng tiếp cận vào dự án từ đường ĐT 242 và đường tỉnh 292C (đoạn ngã ba Phương Đông – UBND xã Đông Sơn) thông qua lối ra vào dự án.

- Mái che cột bơm được bố trí ở trung tâm giữa khu đất, phía sau là khối nhà bán hàng thuận tiện cho việc quản lý.

- Công trình phụ trợ được bố trí gọn gàng nhằm tiết kiệm không gian nhưng vẫn đảm bảo được các chỉ tiêu xây dựng cũng như kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Khu vực hạ tầng kỹ thuật bố trí kết hợp hài hòa trong khuôn viên cây xanh của dự án.

- Lối ra vào, sân, đường giao thông bố trí thuận lợi cho xe và người ra vào và đảm bảo xe PCCC.

- Khuôn viên cây xanh được bố trí hài hòa giữa các không gian đảm bảo cho vệ sinh môi trường đồng thời tạo cảnh quan đẹp cho khuôn viên dự án.

9. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

9.1. Giao thông

- Đáp ứng được yêu cầu giao thông hiện tại và tương lai, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đúng theo tiêu chuẩn.

- Mặt cắt điển hình: MC 4-4 (Đường tỉnh 292C), bề rộng mặt đường Bm= 23,0m; MC 5-5 (đường tỉnh 242), bề rộng mặt đường nhỏ nhất là Bm= 20m; bề rộng mặt đường lớn nhất là Bm= 22m.

- Kết cấu mặt đường:

+ BTXM đá 2x4, mác M250, dày 10cm.

+ Cấp phối đá dăm dày 20cm.

+ Đất đầm K90.

9.2. San nền: Cao trình thiết kế san nền lô đất được khống chế theo cao độ mép bó vỉa đường giao thông thiết kế. Khớp nối cao độ với các khu hiện trạng, các khu vực xung quanh.

9.3. Thoát nước

a) Thoát nước mưa

Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải, được thiết kế theo nguyên lý tự chảy. Nước mặt được thu nước thông qua hệ thống rãnh xây B400 có nắp tấm đan và hố ga thu nước mặt.

Đường rãnh thoát nước mưa sử dụng rãnh xây B400. Cứ 15m đến 30m bố trí 01 hố ga đầu nối và nạo vét bùn cát. Độ dốc tối thiểu của ống thoát nước mưa là 1/D. Nước mưa sau khi thu được dẫn và xả ra ngoài qua vị trí đầu nối với hệ thống thoát nước khu vực.

b) Thoát nước thải

Hệ thống thoát nước thải dự kiến xây dựng riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, toàn bộ nước thải được thu gom cục bộ tại bể tự hoại từng nhà sau đó qua hệ thống đường ống D200 thoát tới bể xử lý nước thải chung của dự án. Độ dốc tối thiểu đường ống là 1/D. Nước thải được tập trung tại bể nâng để xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường TCVN 7222 - 2002, giới hạn B trước khi xả ra môi trường và theo sơ đồ sau:

Bể tự hoại → Ống thu, dẫn nước → Bể xử lý nước thải → Xả ra điểm đầu nối thoát nước thải khu vực.

9.4. Cấp nước

a) Nguồn cấp nước

Nước sinh hoạt sử dụng nguồn nước sạch từ nhà máy cấp nước khu vực.

Mạng lưới đường ống cấp nước trong khu vực quy hoạch được tổ chức theo sơ đồ đường ống cụt cấp cho bể nước hoặc téc nước; Các tuyến ống được lắp đặt dọc theo đường nội bộ của dự án sử dụng ống nhựa HDPE có kích thước D50; có đặt van chặn để tiện cho công tác quản lý.

b) Cấp nước phục vụ công tác PCCC

Nguồn nước chữa cháy được lấy từ nước sạch của nhà máy cấp nước khu vực dẫn tới trụ cứu hỏa hiện có trong khuôn viên dự án.

Việc tính toán số đám cháy đồng thời, lưu lượng cho mỗi đám cháy dựa trên cơ sở khối tích công trình và việc quy hoạch các khối nhà với các chức năng, độ cao khác nhau được bố trí trong khu vực dự án.

9.5. Cấp điện, thông tin liên lạc

- Phương án cấp điện: Nguồn điện cấp cho sinh hoạt và chiếu sáng được lấy từ các TBA hiện trạng.

- Kiểu đường dây: Đi ngầm trong rãnh, máng cáp.
- Dây dẫn: Từ trạm biến áp tới tủ điện tổng của công trình dùng cáp đồng Cu/XLPE/DSTA/PVC -0,6kV với các loại cáp có tiết diện $4 \times 95 \text{mm}^2$ - attomat 3P 200A tùy thuộc phụ tải sử dụng tiết diện cáp phù hợp.
- Bố trí hệ thống đường dây thông tin liên lạc, viễn thông, các hạng mục điện nhẹ khác... đặt trong các hào cáp xây trên khu vực cây xanh và mép đường; Rãnh cáp được đào sâu $0,7 \div 1 \text{m}$ so với cốt san nền.

9.6. Chất thải rắn: Trong quá trình hoạt động của dự án, bắt buộc phải phân loại chất thải rắn tại nguồn, bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín; chất thải nhiễm dầu được thu tại bể lắng trước khi thoát ra công thoát nước chung của dự án. Sau khi thu gom tại nguồn, chất thải được đưa tới khu xử lý chất thải để tạm thu, phân loại được vận chuyển tới khu xử lý rác thải tập trung theo quy định.

9.7. Đánh giá môi trường chiến lược, giấy phép môi trường

Dự án khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực; sẽ triển khai thực hiện trong bước phê duyệt dự án theo quy định.

10. Các hạng mục ưu tiên đầu tư

- Nhà mái che cột bơm;
- Nhà bán hàng;
- Cùm bể chứa xăng dầu.
- Xây dựng các hạng mục hạ tầng: Sân, đường, cống, rãnh thoát nước, bể thu gom nước thải,...

(Có hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng kèm theo)

11. Các ý kiến sở, phòng, ban chuyên môn

- Ngày 18/01/2024, tại Hội nghị xin ý kiến các cơ quan, đơn vị, tổ chức chính trị - xã hội thị trấn Bồ Hạ, các đại biểu có mặt đều nhất trí với nội dung đề án quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng dự án: Cải tạo cửa hàng xăng dầu Bồ Hạ (Petrolimex-cửa hàng số 67), tỷ lệ 1/500 của Công ty Xăng dầu Hà Bắc.

- Ngày 20/3/2024, Công an huyện Yên Thế có ý kiến:

+ Việc bố trí trụ nước chữa cháy đảm bảo khoảng cách 150m/1 trụ nước theo hồ sơ thuyết minh là phù hợp.

+ Đề nghị Công ty Xăng dầu Hà Bắc lập hồ sơ thiết kế về PCCC đối với dự án Cải tạo cửa hàng xăng dầu Bồ Hạ (Petrolimex-cửa hàng số 67) đảm bảo phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành trình phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Bắc Giang phê duyệt và thực hiện theo các hướng dẫn của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an tỉnh Bắc Giang trước khi khởi công thực hiện dự án.

+ Có phương án đảm bảo an toàn PCCC và CNCH trong suốt quá trình triển khai thực hiện dự án nhằm hạn chế đến mức thấp nhất các sự cố, tai nạn do cháy, nổ gây ra.

- Ngày 20/3/2024, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Yên Thế tham gia ý kiến như sau:

Tại Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 17/3/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Yên Thế không quy hoạch sang dự án, công trình nào khác.

- Ngày 13/3/2024, Sở Xây dựng ban hành Công văn số 710/SXD-QHKT về việc tham gia ý kiến quy hoạch tổng mặt bằng dự án: Cải tạo cửa hàng xăng dầu Bô Hạ (Petrolimex-cửa hàng số 67), tỷ lệ 1/500 của Công ty Xăng dầu Hà Bắc, với một số nội dung như sau:

+ Vị trí Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Cải tạo cửa hàng xăng dầu Bô Hạ (Petrolimex - cửa hàng số 67) phù hợp với Quy hoạch chung thị trấn Bô Hạ và vùng phụ cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 03/11/2021.

+ Đề nghị bổ sung xác định chiều cao các hạng mục công trình; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác.

+ Đề nghị bổ sung báo cáo giải trình, tiếp thu ý kiến của cộng đồng dân cư.

- Ngày 11/4/2024, UBND thị trấn Bô Hạ tham gia ý kiến như sau:

+ Ranh giới điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của huyện Yên Thế được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt theo Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 17/3/2023.

+ Trong quá trình sử dụng đất đến thời điểm hiện tại của cửa hàng xăng dầu Bô Hạ không phát sinh tranh chấp, khiếu kiện liên quan đến đất đai. Trong quá trình sử dụng đất tại địa phương chưa phát hiện sai phạm, chưa bị xử phạt vi phạm hành chính liên quan đến đất đai, xây dựng.

- Ngày 08/4/2024, Sở Nông nghiệp và PTNT tỉnh Bắc Giang tham gia ý kiến như sau:

+ Công ty xăng dầu Hà Bắc được UBND tỉnh Bắc Giang cho thuê đất tại thị trấn Bô Hạ từ năm 2004 (theo Quyết định số 1931/QĐ-CT ngày 25/11/2004), được cấp GCNQSD đất số AK 624459 ngày 21/8/2007 với diện tích 1.022,4m²; tiến hành xây dựng Cửa hàng xăng dầu Bô Hạ theo Giấy phép xây dựng số 830/GPXD-UBND do UBND huyện Yên Thế cấp ngày 25/11/2009 và kinh doanh bán xăng dầu từ năm 2009 đến nay.

+ Hiện nay, Công ty xăng dầu Hà Bắc có nhu cầu cải tạo, nâng cấp cửa hàng xăng dầu Bô Hạ trong phần diện tích đất hiện có (đã được cấp GCNQSDĐ) và không mở rộng mặt bằng. Theo quy định về việc quản lý, sử dụng bãi sông trong khu vực dân cư tập trung hiện có được tồn tại, bảo vệ của Quyết định 257/QĐ-TTg có nêu: “Các khu vực trong Phụ lục III được cải tạo, xây dựng mới công trình, nhà ở theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất...”.

Tiếp thu ý kiến của cơ quan, đơn vị, chủ đầu tư đã chỉnh sửa, hoàn thiện.

11. Kết luận

- Hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Cải tạo cửa hàng xăng dầu Bó Hạ (Petrolimex-cửa hàng số 67), tỷ lệ 1/500 của Công ty Xăng dầu Hà Bắc cơ bản đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật.

- Đối với sự phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bó Hạ: Tại Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bó Hạ và vùng phụ cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000), vị trí quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng dự án: Cải tạo cửa hàng xăng dầu Bó Hạ (Petrolimex-cửa hàng số 67), (tỷ lệ 1/500) phù hợp với Quy hoạch chung thị trấn Bó Hạ và vùng phụ cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000).

- Việc thực hiện cải tạo, xây dựng mới công trình nằm trên bãi sông hữu Thương (đoạn K0+000- K7+750) thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy hoạch phòng, chống lũ và quy hoạch đề điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình (được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016) trong phần diện tích đã được cấp GCNQSDĐ và không mở rộng mặt bằng là phù hợp.

Trên đây là kết quả thẩm định hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng dự án: Cải tạo cửa hàng xăng dầu Bó Hạ (Petrolimex-cửa hàng số 67), tỷ lệ 1/500 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng. Đề nghị UBND xem xét, chấp thuận để Chủ đầu tư có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND huyện;
- Công ty Xăng dầu Hà Bắc;
- Thành viên UBND;
- LĐ, CV_{Som} Phòng;
- Lưu: VT, HS.

TRƯỞNG PHÒNG

Dương Đoàn Thanh